

PREGUNTA NÚM. 2 DE LA BOLETA
Ciudad de Boulder City

¿Deberá autorizar la Ciudad de Boulder City la venta de aproximadamente 29 acres de terreno perteneciente a la Ciudad, ubicados en la esquina sureste de Bristlecone Drive y Adams Boulevard con el fin de realizar las reparaciones y mejoras tan necesarias en la infraestructura de los servicios públicos?

Sí

No

EXPLICACIÓN

La Sección 140.1(A) de la Ley Orgánica de Boulder City dispone que la venta de más de un acre de terreno perteneciente a la Ciudad debe contar con la aprobación de los votantes registrados en la Ciudad en unas elecciones celebradas en conjunto y de conformidad con las elecciones según lo dispuesto en el Artículo XV, Sección 143 de la Ley Orgánica de Boulder City.

La Sección 143 de la Ley Orgánica requiere que “todos los desembolsos del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía deban contar con la aprobación de una mayoría simple de los votos emitidos por los votantes registrados en la Ciudad en una propuesta presentada ante ellos en unas elecciones extraordinarias o en unas elecciones municipales, primarias o generales, o en unas elecciones estatales, primarias o generales.”

El Concejo Municipal de Boulder City pregunta, mediante esta Pregunta Electoral, si el electorado autorizaría la venta de aproximadamente 29 acres de terreno perteneciente a la Ciudad, ubicado en la esquina sureste de Britlescone Drive y Adams Boulevard. Nuestra Ley Orgánica requiere la aprobación del electorado a todas las ventas de terrenos de más de un acre y esta aprobación se debe dar en conjunto y de conformidad con una aprobación del electorado relacionada a ésta, la cual permita que las ganancias de la venta del terreno se utilicen con el fin de realizar las reparaciones y mejoras tan necesarias en la infraestructura de los servicios públicos de la Ciudad. Al electorado se le pide que haga dos cosas: 1) aprobar la venta de terrenos pertenecientes a la Ciudad para un fin específico, y 2) permitir que las ganancias provenientes de la venta del terreno se desembolsen del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía.

Un voto afirmativo “SÍ” permitiría que la Ciudad venda aproximadamente 29 acres de terreno perteneciente a la Ciudad, ubicado en la esquina sureste de Bristlecone Drive y Adams Boulevard y que utilice las ganancias del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía provenientes de la venta del terreno para realizar las reparaciones y mejoras tan necesarias en la infraestructura de los servicios públicos de la Ciudad.

Un voto negativo “NO” no permitiría que la Ciudad venda aproximadamente 29 acres de terreno perteneciente a la Ciudad, ubicado en la esquina sureste de Bristlecone Drive y Adams Boulevard y no permitiría el desembolso de fondos del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía con el fin de realizar las reparaciones y mejoras tan necesarias en los servicios públicos de la Ciudad.

COMPENDIO

(Ley Actualizada de Nevada – NRS - 295.230.2(a)(1)(II))

Esta medida creará o generará ingresos públicos en concepto de ganancias provenientes de la venta de terrenos pertenecientes a la Ciudad.

A. Resumen de las Leyes Existentes en Relación con la Medida Propuesta en la Pregunta:

Artículo XV de la Ley Orgánica de Boulder City, Bienes Raíces:

- a. Sección 140. Reglamentos Generales sobre la Transferencia de Terrenos Pertenecientes a la Ciudad, Subsección A
- b. Sección 142. Ganancias Provenientes de Ventas de Bienes Raíces
- c. Sección 143. Desembolsos del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía

B. Resumen de cómo es que la medida propuesta en esta pregunta:

1. Aumenta a las Leyes Existentes – La medida de esta boleta no aumenta las leyes existentes Autoriza la venta de terrenos pertenecientes a la Ciudad para un fin específico.
2. Cambia las Leyes Existentes – La medida propuesta en esta boleta no cambia las leyes existentes.
3. Abroga las Leyes Existentes – La medida propuesta en esta boleta no abroga las leyes existentes.

Repercusión de la Ley Orgánica en los desembolsos del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía.

En nuestra Ley Orgánica, desde su enmienda en 1997, está claro que la venta u otra transferencia de terrenos pertenecientes a la Ciudad de más de un acre debe contar con la aprobación de los votantes registrados en la Ciudad en unas elecciones celebradas en conjunto y de conformidad con las elecciones dispuestas en el Artículo XV, Sección 143 de la Ley Orgánica de Boulder City. (Remitirse a la Ley Orgánica de Boulder City, Artículo XV, Sección 140)

El Artículo XV, Sección 143, Subsección 1 de la Ley Orgánica de Boulder City, aborda la manera en que los desembolsos del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía se han de autorizar. La Sección 143, Subsección 1, manifiesta que todos los desembolsos del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía deben contar con la aprobación de una mayoría simple de los votos emitidos por los votantes registrados en la Ciudad en una propuesta presentada ante ellos en unas elecciones.

Por consiguiente, considerándolas juntas, las Secciones 140 y 143 del Artículo XV nos dicen que si se vende un terreno perteneciente a la Ciudad, esto se hará con el fin de proveer fondos para un desembolso específico del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía. La venta de un terreno perteneciente a la Ciudad debe estar siempre relacionada con un desembolso del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía.

No obstante, esto no significa que todos los desembolsos del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía deban estar asociados de alguna manera con la venta de un bien inmueble perteneciente a la Ciudad. Hay otras fuentes que generan ingresos destinados al Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía. Por consiguiente, es enteramente posible que un desembolso del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía pueda estar aprobado por el electorado y que no esté relacionado o asociado con la venta de un terreno perteneciente a la Ciudad.

Sin embargo, cada desembolso del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía debe ser sometido a voto y aprobado por los votantes registrados en Boulder City. La aprobación de esta nueva medida permitiría que el Concejo Municipal utilice fondos del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía para cubrir las necesidades de la infraestructura de los servicios públicos de la Ciudad sin obtener la aprobación para cada desembolso siempre y cuando haya fondos disponibles y el desembolso sea para cubrir las necesidades de tales servicios públicos.

ARGUMENTO A FAVOR DE LA APROBACIÓN

Hay una necesidad urgente de que la Ciudad adquiera dinero adicional destinado al Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía con el fin comenzar las mejoras necesarias de la infraestructura de los servicios públicos de nuestra comunidad. La aprobación de los votantes a esta pregunta electoral y la pregunta electoral que acompaña a ésta para autorizar que se realicen desembolsos de ese fondo permitirá que la Ciudad dé los pasos para preservar la integridad de estos cruciales servicios públicos en una manera económica y oportuna. Esto solo se puede lograr si se aprueban ambas medidas propuestas en las boletas de estas elecciones.

El Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía de la Ciudad recibe sus fondos de toda ganancia proveniente de la venta de terrenos. El Fondo también recibe un porcentaje de los abonos recibidos por los contratos de arrendamiento de terrenos de la Ciudad. Actualmente, se deben transferir 1.8 millones de dólares al año del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía para pagar la parte proporcional de la Ciudad en el nuevo sistema de toma de agua de Lake Mead. Sin la aprobación de esta medida, no habrá dinero suficiente en el Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía para realizar las mejoras necesarias en nuestra red eléctrica de una manera oportuna, a no ser que las tarifas por los servicios públicos aumenten considerablemente o la Ciudad contraiga una deuda cuantiosa.

El terreno en cuestión se vendería por el monto del avalúo. El plan es urbanizar aproximadamente 85-90 parcelas residenciales grandes a lo largo del tiempo. En todos los sentidos, se requeriría ese tipo de urbanización para mantener un medioambiente sólido y compatible con los vecindarios de alrededor. Estará regulado por la ordenanza de control del crecimiento de la Ciudad, la cual pone límites estrictos al número de permisos de edificación que un promotor de construcción puede obtener cada año. Por lo tanto, es probable que la Ciudad obtuviera el pago completo por adelantado por la venta del terreno, mientras que la construcción de las casas se haría en fases graduales durante una serie de años. La repercusión fiscal será muy beneficiosa para la Ciudad.

La calidad de vida tan singular de nuestra comunidad podría estar en peligro si no aprobamos el dinero necesario para incrementar el Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía mediante esta modesta propuesta de venta de terreno. No podemos permitirnos el lujo de esperar para mejorar nuestro anticuado sistema eléctrico, y desde luego no queremos ni aumentos en las tarifas de los servicios públicos ni una deuda municipal adicional.

La aprobación a la Pregunta Núm. 2 de la Boleta permitirá que Boulder City tenga un sistema eléctrico extensamente renovado sin demoras perjudiciales.

Presentado por el Comité de Preguntas Electorales conforme a la Ley Actualizada de Nevada NRS 295.217

REFUTACIÓN AL ARGUMENTO A FAVOR DE LA APROBACIÓN

Uno de los recursos más valiosos de la Ciudad son sus terrenos. No deberíamos vender este recurso para pagar costos de mayor cuantía del Fondo de Servicios Públicos, un Fondo de Desarrollo que debería generar suficientes ingresos para cubrir gastos, incluso los de mayor cuantía.

A medida que aumentan los gastos de la Ciudad para proveer servicios públicos, es importante realizar los ajustes necesarios para mantener el Fondo de Servicios Públicos económicamente autosuficiente recuperando estos gastos mediante costos y tarifas de los usuarios. Aunque a nadie le gusta el aumento de tarifas, es mejor implementar incrementos pequeños y graduales que vender nuestros valiosos recursos y utilizar dinero del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía con el fin de subvencionar el Fondo de Servicios Públicos.

Los terrenos de la Ciudad son un recurso limitado. Las ganancias de la venta de terrenos deberían utilizarse para sufragar un proyecto tal como una nueva piscina que beneficiaría a la comunidad durante muchos años y la cual no podría financiarse con los recargos y tarifas de los usuarios. Si la Ciudad vende sus terrenos para sufragar la infraestructura de los servicios públicos, la Ciudad enfrentará el mismo problema después de que los terrenos ya no estén disponibles. La venta de terrenos para sufragar la infraestructura de los servicios públicos es una solución provisional a un reto continuo, permanente.

Vote NO a la Pregunta Núm. 2.

Presentado por la Secretaria Municipal conforme a la Ley Actualizada de Nevada NRS 295.217

ARGUMENTOS EN CONTRA DE LA APROBACIÓN

La Ciudad no debería utilizar uno de sus recursos limitados de mayor valor, sus terrenos, para sufragar la infraestructura de los servicios públicos. El Fondo de Servicios Públicos es un Fondo de Desarrollo; por consiguiente, los gastos de servicios tales como mejoras a la infraestructura de los servicios públicos deberían pagarse con los ingresos recaudados por el suministro de servicios. Se debe establecer una estructura de tarifas en el Fondo de Servicios Públicos que cubra los costos operativos, así como los de mayor cuantía. Según un estudio realizado por EES Consulting sobre los servicios eléctricos de la Ciudad en 2012, el no recaudar los ingresos suficientes para el funcionamiento operativo del Fondo de Servicios Públicos podría llevar a un sistema más costoso de manejar a la larga, y más susceptible de apagones y averías. Ya hemos empezado a sentirlo. Actualmente, tan solo las mejoras necesarias en los servicios eléctricos ascienden a un total de más de 24 millones de dólares.

El Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía recibe sus ingresos de dos fuentes nada más: La venta de terrenos y al arrendamiento de terrenos. Cuando se vende un terreno, se debe identificar un proyecto específico para utilizar los fondos, y los fondos no pueden utilizarse para ningún otro fin que no sea el proyecto identificado. El uso de dinero proveniente de la venta de terreno NO resuelve el problema de mantener adecuadamente la infraestructura de los servicios públicos de la Ciudad. Un proyecto identificado hoy tal vez no sea un proyecto adecuado dentro de unos años, cuando el terreno se haya vendido y las ganancias estén disponibles en el Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía. La Ciudad no debería utilizar su recurso de mayor valor para subvencionar el Fondo de Servicios Públicos puesto que, cuando no haya terrenos que vender, la Ciudad se encontrará en la misma situación sin la opción de la venta de dichos terrenos.

Un uso más apropiado del dinero del Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía sería el uso para proyectos o artículos del Fondo General. El Fondo General cubre el costo de sus operaciones, sin embargo, artículos de mayor cuantía tales como camiones de bomberos, mejoras o reparaciones de edificios de mayor importancia, o una nueva piscina sería difícil, si no imposible, de financiar sin incurrir en deuda. Las mejoras de mayor cuantía en el Fondo General ascienden a un total que excede los 38 millones de dólares por los próximos cinco años. El Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía se debería utilizar para este fin, en lugar de financiar proyectos para un Fondo de Desarrollo que debería tener estructuras de tarifas concebidas para recuperar costos, incluyendo los de mayor cuantía.

Vote NO a la Pregunta Núm. 2.

Presentado por la Secretaria Municipal conforme a la Ley Actualizada de Nevada NRS 295.217

REFUTACIÓN AL ARGUMENTO EN CONTRA DE LA APROBACIÓN

A pesar de estar de acuerdo con que las medidas correctivas ya hace mucho que se debieron hacer, el argumento opuesto insinúa que la única manera de pagar las mejoras de los sistemas públicos de Boulder City sea mediante tarifas más altas para el agua y la electricidad, aun cuando los incrementos necesarios puedan ser extremadamente costosos para nuestra gente. A pesar de ser cierto que nuestras tarifas por los servicios públicos tal vez necesiten aumentarse en incrementos moderados en los años venideros, éste no es el momento de agobiar a nuestros residentes y negocios con el tipo de aumentos masivos de tarifas que se requieren para sufragar estas mejoras tan urgentes y necesarias en los servicios públicos. En estos tiempos de dificultades económicas nadie se va a quejar de que las tarifas de los servicios públicos son demasiado bajas.

El Concejo Municipal ha sido prudente y juicioso al proponer la venta de algún terreno perteneciente a la Ciudad. No obstante, ésta es la ocasión apropiada para una modesta venta de terreno que contrarreste el costo de un proyecto esencial de mayor cuantía. La venta de 29 acres apenas hace mella en el extenso inventario de terrenos pertenecientes a la ciudad de Boulder City. Sigamos manteniendo controles estrictos en el crecimiento de nuestra ciudad a la vez que también mantenemos controles estrictos sobre nuestras facturas de electricidad y agua.

Por favor, vote sí a la Pregunta Núm. 2.

Presentado por el Comité de Preguntas Electorales conforme a la Ley Actualizada de Nevada 295.217

NOTA FISCAL

Esto no requiere el gravamen o imposición de un nuevo impuesto o tasa, ni el aumento de un impuesto o tasa ya existente. Esto generará ganancias para el Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía con el fin de realizar reparaciones y mejoras a la infraestructura de los servicios públicos.